

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 3936
des Abgeordneten Péter Vida (fraktionslos)
Drucksache 6/9690

Interpretation Bebauungsplan in Brieselang

Namens der Landesregierung beantwortet die Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung des Fragestellers: Im Ortsteil Neu-Zeestow der Gemeinde Brieselang wurde vor über 20 Jahren der Bebauungsplan Nr. 1/5 92 - VI „Am Pappelweg“ aufgestellt, der bis heute noch gültig ist. Dieser umfasst ein großes Gebiet mit ausgewiesenen Teilbereichen als Wohngebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet. Durch eine Insolvenz des damaligen Investors Ende der 90iger Jahre verzögerte sich die vollständige Vermarktung und Bebauung dieses Areals. Im Jahre 2015 erwarb der Investor G. diese noch nicht bebauten Flächen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Einfamilienhäusern will er nun 3 mehrstöckige Mehrfamilienhäuser errichten. Im B-Plan für dieses in Rede stehende Teilgebiet ist Wohnbebauung ausgewiesen, in der Begründung zu diesem sind Einfamilienhäuser genannt. Auf dem kommunalen Grundstück der Zeebra-Grundschule der Gemeinde Brieselang steht bis heute ein Vermarktungsschild, auf dem auf eine Parzellierung des Areals für eine Eigenheimbebauung hingewiesen wird. Der Bürgermeister von Brieselang hat in einer Stellungnahme gegenüber dem Bauordnungsamt den Bauantrag des Investors positiv bewertet.

1. War der Bürgermeister berechtigt, eine positive Stellungnahme als Geschäft der laufenden Verwaltung bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung ohne Beratung im Bauausschuss und ohne Beschlussvorlage in der Gemeindevertretung abzugeben?

zu Frage 1: Die Zustimmung zu einem Bauantrag, der den Festsetzungen eines rechtsgültigen B-Plans entspricht, ist üblicherweise ein Geschäft der laufenden Verwaltung.

2. Hätte die stringente Eingrenzung auf Einfamilien- und Doppelhäuser für diese Teilfläche des B-Plans in seiner Begründung nicht zwingend im eigentlichen Plan dargestellt werden müssen und stellt diese fehlende Übernahme nicht einen beanstandungs-/korrekturwürdigen Mangel im B-Plan selbst dar, der durch ein B-Plan-Änderungsverfahren korrigiert werden muss?

zu Frage 2: Der planerische Wille der Gemeinde ist maßgeblich und wird allein durch die Festsetzungen im Bebauungsplan fixiert. Die Begründung erläutert die Festsetzungen. Erläuterungen die auf nicht festgesetzte Inhalte Bezug nehmen, sind irrelevant und sollten aus der Begründung gestrichen werden, sie führen aber nicht zu einem Mangel des Bebauungsplans.

Eingegangen: 09.11.2018 / Ausgegeben: 14.11.2018

3. Ist es rechtens, dass die Gemeinde auf ihrem Schulgrundstück mit dem Verkaufsschild bis heute Werbung für den Investor G. und die Vorinvestoren macht?

zu Frage 3: Die Gemeinde kann auf gemeindeeigenen Grundstücken das Aufstellen, z. B. von Verkaufsschildern im Wege privatrechtlicher Vereinbarungen gestatten.

4. Durch dieses genannte Verkaufsschild noch dazu auf dem Schulgelände musste bei den späteren Landkäufern für den Einfamilienhausbau der Eindruck entstehen, dass dort nur reiner Einfamilienhausbau möglich ist, was auch durch die Gemeinde garantiert wäre.

a. Wer kommt nun für den Wertverlust der Grundstücke durch die geplante Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft auf?

b. Die Verkaufsschilder wurden nach dem Erwerb der Flächen durch den Investor G. im Jahr 2015 ausgetauscht, die Darstellung als Parzellierung für Einfamilienhäuser wurde beibehalten. Daraus folgt, alle Beteiligten (Planer, Gemeinde, Investoren, Makler) kannten die Einschränkung der Begründung. Vor diesem Hintergrund kann der Investor G. sich nicht auf guten Glauben berufen. Warum muss vor diesem Hintergrund nicht die Begründung des B-Plans als maßgeblich für eine Ablehnung des Bauantrags für Mehrfamilienhäuser gewertet werden?

zu Frage 4: Das Grundstück wird gemäß den Vorgaben des seit über 20 Jahren bestehenden rechtsgültigen B-Plans bebaut. Ein Wertverlust der Nachbargrundstücke ist somit aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Im Übrigen siehe Antwort auf Frage 2.

5. Zwischen der Gemeinde und dem Investor G. wurde in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass der B-Plan in seiner Grundstruktur wesentlich verändert wird, weil der überwiegende Teil von Gewerbe- und Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet überführt werden soll. Hier sollen auch Mehrfamilienhäuser entstehen, die abseits der jetzigen Einfamilienhäuser stehen werden. Muss bei einer derart umfangreichen Veränderung des B-Plans nicht durch eine Veränderungssperre der Status quo geschützt werden?

zu Frage 5: Eine Veränderungssperre scheint hier nicht erforderlich zu sein, da sämtliche Flächen vom Investor erworben wurden und der Vorhabenträger bei der Planänderung offensichtlich eng (Abschluss eines städtebaulichen Vertrages) mit der Gemeinde kooperiert.

6. Mehrere Schreiben, eins mit über 100 Unterschriften, wurden von betroffenen Anwohnern an den Investor übersandt, ohne von diesem eine Antwort zu erhalten. Hätte die Gemeinde Brieselang, die diese Schreiben ebenfalls erhalten hat, nicht auf einen Ausgleich zwischen Investor und Anwohnern hinarbeiten sollen?

zu Frage 6: Eine Entscheidung darüber obliegt allein der Zuständigkeit der Gemeinde. Im Übrigen ist im Rahmen eines Änderungsverfahrens für einen Bebauungsplan regelmäßig eine Bürgerbeteiligung vorgesehen, die auch darauf ausgerichtet ist, einen Interessenausgleich zwischen den Belangen von Bürgern und Investor herbeizuführen.